



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**  
Gabinete do Deputado Delmasso - Gab 04



**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2022**

(Autoria: Do Senhor Deputado DELMASSO – REPUBLICANOS/DF )

**Estabelece o marco temporal para as avaliações das unidades imobiliárias localizadas na Região Administrativa de Arniqueiras - RA XXXIII.**

**A CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL decreta:**

**Art. 1º** A avaliação dos imóveis, objetivando a regularização urbanística das unidades imobiliárias na Região Administrativa de Arniqueiras, obedecerá a critérios específicos que levarão em conta, prioritariamente, o uso residencial, e o valor da terra nua apurado em 31 de dezembro de 2016.

**Art. 2º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 3º** Revogam-se as disposições em contrário.

**JUSTIFICAÇÃO**

A proposta referente ao marco temporal se faz necessário devido a regularização fundiária urbana proposta na Lei federal nº 13.465/2017, que instituiu no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

O foco principal da proposição se destina, em suma, a promover um marco temporal para a regularização fundiária em Arniqueiras com ajustes conexos relacionados à obtenção de eficiência no aproveitamento dos bens públicos e privados e no suporte oferecido pelos serviços de registros públicos.

O crescimento muitas vezes desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo vem causando diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou

mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos modernos, não aenas impedem a concretização do direito social à moradia com preço justo, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.

O Setor Habitacional Arniqueira está em processo de regularização fundiária. A área, de 1.197,93 hectares e 6.229 imóveis, precisou ser dividida em 15 áreas para fins de urbanização (URBs).

O Setor Habitacional Arniqueira originou-se de parcelamentos irregulares ocorridos principalmente nos últimos quinze, onde anteriormente só existiam chácaras rurais, as quais foram sendo transformadas irregularmente, em sua grande maioria, em lotes para habitações individuais (isoladas ou em condomínios) ocupando uma área de 1.189,60 hectares.

A regularização está ocorrendo tendo sido prevista no próprio PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial, por ocupar a Zona Urbana de Expansão e Qualificação. A qualificação trata de áreas já implantadas caracterizadas por assentamentos informais. Desta forma, o Setor Habitacional Arniqueira – SHAr, foi criado pela Lei Complementar nº 511/2002 e teve sua poligonal e parâmetros urbanísticos modificados pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela Lei Complementar nº 803 /2009 e atualização dada pela Lei Complementar nº 854/2012.

O PDOT criou, em sua Estratégia de Regularização Fundiária, a Área de Regularização de Interesse Específico Arniqueira – ARINE Arniqueira, que tem área coincidente com a do Setor Habitacional.

A maior parte do Setor Habitacional Arniqueira está localizada na Região Administrativa de Taguatinga – RA III, com uma pequena parte na Região Administrativa do Núcleo Bandeirante – RA VIII, entre o Córrego Vicente Pires, o Trecho 3 do SMPW, a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE Águas Claras, o Setor Areal e a futura Via Transbrásilia (Figura 1). De acordo com o artigo 103 do PDOT, que trata das Unidades de Planejamento Territorial – UPTs, a poligonal está situada UPT Central Adjacente I – UPT II, que engloba as RAs a) Lago Sul – RA XVI; b) Lago Norte – RA XVIII; c) Varjão – RA XXIII; d) Park Way – RA XXVI; e na UPT Central Adjacente 2 – UPT III, que engloba as RAs a) SIA – RA XXIX; b) SCIA – RA XXV; c) Núcleo Bandeirante – RA VIII; d) Riacho Fundo – RA XVII; e) Guará – RA X; f) Águas Claras – RA XX; g) Vicente Pires – RA XXX.

As propostas urbanísticas foram desenvolvidas para o Setor como um todo, para garantir a coerência e integração entre as partes; entretanto, durante a fase de elaboração do projeto, decidiu-se dividi-lo em três projetos, em função da conformação e localização do Setor em diferentes Regiões Administrativas e de sua situação fundiária, que envolve áreas que pertenciam a diferentes matrículas registradas.

Com cerca de 45 mil moradores, um dos acontecimentos mais importantes da regularização fundiária em Arniqueira. Iniciada em maio do ano passado, a região administrativa possui cerca de 8 mil lotes irregulares, segundo o GDF. O primeiro edital de chamamento de venda direta contemplou 300 imóveis localizados na chamada URB 005, os antigos conjuntos 5 e 6. No entanto, a política de preços adotada pelo Governo do Distrito Federal não vem agradando aos moradores da cidade, que cobram preços justos e a não “especulação imobiliária”.

Os valores dos terrenos variam entre R\$ 100 mil e R\$ 667 mil, já calculada com a subtração de toda infraestrutura feita pelos moradores e a valorização do bem. Segundo os moradores, na época da compra dos lotes, ilegalmente, cada terreno custava em torno de R\$ 20 mil a 30 mil.

Por fim, a presente proposição tem por objetivo estabelecer um marco temporal para a avaliação dos imóveis, objetivando a regularização urbanística das unidades imobiliárias na Região Administrativa de Arniqueiras, obedecerá a critérios específicos que levarão em conta, prioritariamente, o uso residencial, e o valor da terra nua apurado em 31 de dezembro de 2016.

Portanto, diante de todo o exposto e certo da importância da presente proposta e dos benefícios que dela poderão advir conclamo os nossos ilustres Pares pelo apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em

(assinado eletronicamente)  
**DELMASSO**  
*Deputado Distrital - Republicanos/DF*

Praça Municipal, Quadra 2, Lote 5, 2º Andar, Gab 4 - CEP: 70094902 - Brasília - DF - Tel.: (61)3348-8042  
www.cl.df.gov.br - dep.delmasso@cl.df.gov.br



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO GERMANO DELMASSO MARTINS - Matr. Nº 00134, Deputado(a) Distrital**, em 26/04/2022, às 11:11:01, conforme Ato do Vice-Presidente e da Terceira Secretária nº 02, de 2020, publicado no Diário da Câmara Legislativa do Distrito Federal nº 284, de 27 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

<https://ple.cl.df.gov.br/#/autenticidade>

Código Verificador: **39510**, Código CRC: **eb4d4f28**

---